LE MARCHÉ DE L'HABITATION

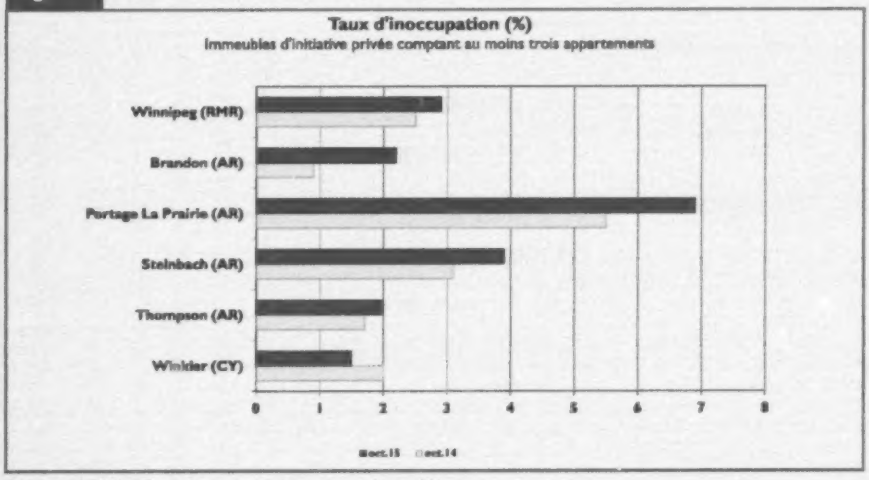
RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Manitoba*

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

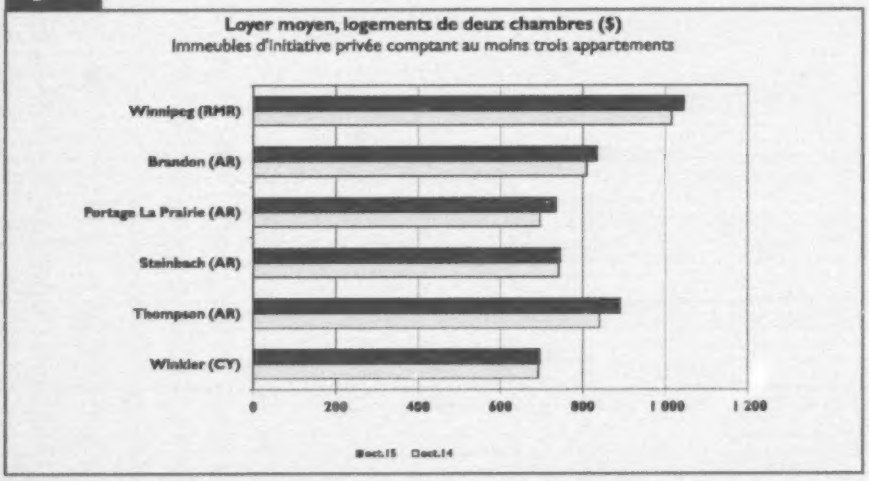
Date de diffusion : automne 2015

Figure 1



Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 2



Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

La stabilité du taux d'inoccupation exerce des pressions à la hausse sur le loyer moyen

- Le taux d'inoccupation moyen des appartements dans les centres urbains du Manitoba est passé de 2,5 % en octobre 2014 à 2,9 % en octobre 2015.
- En octobre 2015, le taux d'inoccupation des appartements variait entre 1,5 % dans l'agglomération de recensement (AR) de Winkler et 6,9 % dans l'AR de Portage la Prairie.
- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg, le taux d'inoccupation des appartements était de 2,9 % en octobre 2015, comparativement à 2,5 % en octobre 2014.
- Dans les immeubles locatifs communs aux enquêtes d'octobre 2014 et 2015, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres au Manitoba a augmenté de 3,3 %.

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Le taux d'inoccupation des appartements augmente légèrement au Manitoba

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée en octobre 2015 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)[1], le taux d'inoccupation global des appartements[2] dans les centres urbains[3] du Manitoba s'est chiffré à 2,9 % en octobre 2015, alors qu'il s'était établi à 2,5 % au même mois un an plus tôt. Le taux d'inoccupation des logements de deux chambres s'est élevé à 3,2 % en octobre 2015, comparativement à 2,3 % à pareil mois l'an dernier, tandis que celui des logements d'une chambre est resté stable, à 2,7 %. Le taux d'inoccupation des appartements de trois chambres est descendu de 2,1 % en octobre 2014 à 1,6 % en octobre 2015. Durant cette même période, le taux d'inoccupation des studios est passé de 3,5 % à 2,9 %.

La diminution de l'afflux migratoire modère la demande de logements locatifs

Les mouvements migratoires vers le Manitoba ont ralenti durant les deux premiers trimestres de 2015. Jusqu'à présent cette année, le solde migratoire de la province a diminué de 50 % en glissement annuel, comme 3 030 personnes ont emménagé dans la province du début janvier à la fin juin 2015. Une baisse de 18 % du nombre d'immigrants à la fin du deuxième trimestre a contribué au repli. Toutefois, une augmentation de 25 % du nombre de nouveaux arrivants en provenance d'autres provinces a annulé une partie de cette baisse.

Le nombre désaisonnalisé d'emplois a augmenté de 1,2 % dans la province en octobre 2015 par rapport à pareil mois l'an dernier, ce qui représente une augmentation de 7 300 postes en glissement annuel. Plus de la moitié des gains (4 200 postes) ont été réalisés dans l'emploi à temps plein. Malgré la progression de l'emploi total, le taux de chômage désaisonnalisé s'est accru en regard d'octobre 2014, pour se situer à 5,3 %. Bien que la diminution de la migration ait exercé des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation, la croissance positive de l'emploi devrait stimuler la demande de logements locatifs à l'avenir.

Le rythme élevé de la construction de logements locatifs fait croître le parc locatif

Le nombre d'appartements construits expressément pour le marché locatif[4] achevés depuis janvier dépasse le total correspondant de l'an dernier. À la fin du troisième trimestre de 2015, 663 unités avaient été achevées, chiffre de 12 % supérieur aux 590 unités achevées durant toute l'année précédente. La construction d'un nombre important de logements a été achevée au deuxième trimestre de 2015; en tout, 333 appartements destinés à la location ont été achevés, soit 221 de plus qu'au deuxième trimestre de 2014.

L'augmentation des achèvements d'appartements destinés au marché locatif jusqu'ici en 2015 a entraîné une expansion de l'univers locatif dans les centres urbains de la province. Étant donné que les ajouts sont plus nombreux que les pertes dues à des rénovations ou à des conversions en copropriétés, le nombre d'unités dans l'univers locatif s'est accru de 1 512 par rapport à octobre 2014, pour atteindre 61 927 en octobre de cette année. Comme 1 730 appartements destinés à la location étaient en construction au troisième trimestre de 2015, on peut s'attendre à ce que le parc locatif continue de grossir, à mesure que s'achèveront ces unités au cours des prochaines années.

Portage la Prairie et Winnipeg affichent les hausses les plus importantes du loyer moyen des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun

Dans les centres urbains du Manitoba, le loyer moyen des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun aux enquêtes d'octobre 2014 et 2015[5] s'est accru de 3,3 %. D'après l'Enquête d'octobre 2015, le loyer moyen des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun oscillait entre 1,6 %, à Winkler, et 4,4 %, à Portage la Prairie; entre les deux enquêtes, il a progressé de 3,3 % à Winnipeg, de 3,1 % à

[1] L'Enquête sur les logements locatifs porte sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs.

[2] À cause de facteurs saisonniers, les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2015 ne peuvent pas être comparés directement à ceux de l'Enquête d'octobre 2014.

[3] Par centre urbain, on entend un centre où résident au moins 10 000 personnes.

[4] Dans ce contexte, la mesure de l'évolution des appartements locatifs traditionnels exclut les logements sociaux; elle ne tient compte que des logements du marché.

[5] Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants confondus peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs pour ne garder que les immeubles existants qu'ont en commun les univers des enquêtes d'octobre 2014 et d'octobre 2015, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle qu'ont subie les locataires.

Brandon, de 2,7 % à Thompson et de 2,7 % à Steinbach.

Il y a lieu de noter que les hausses de loyer pour certains appartements de l'échantillon commun étaient supérieures au taux de 2,4 % fixé par la Direction de la location à usage d'habitation du Manitoba pour 2015, car des exceptions à cet effet sont prévues dans le règlement[6]. Par exemple, les propriétaires peuvent demander des hausses plus élevées pour couvrir la hausse des coûts d'entretien et d'énergie dans des immeubles locatifs plus anciens au Manitoba. D'autres exceptions sont prévues, notamment dans le cas des unités dont le loyer mensuel était supérieur à 1 435 $ au 31 décembre 2014 et des immeubles résidentiels construits et occupés après le 9 avril 2001.

Le taux d'inoccupation progresse dans la RMR de Winnipeg

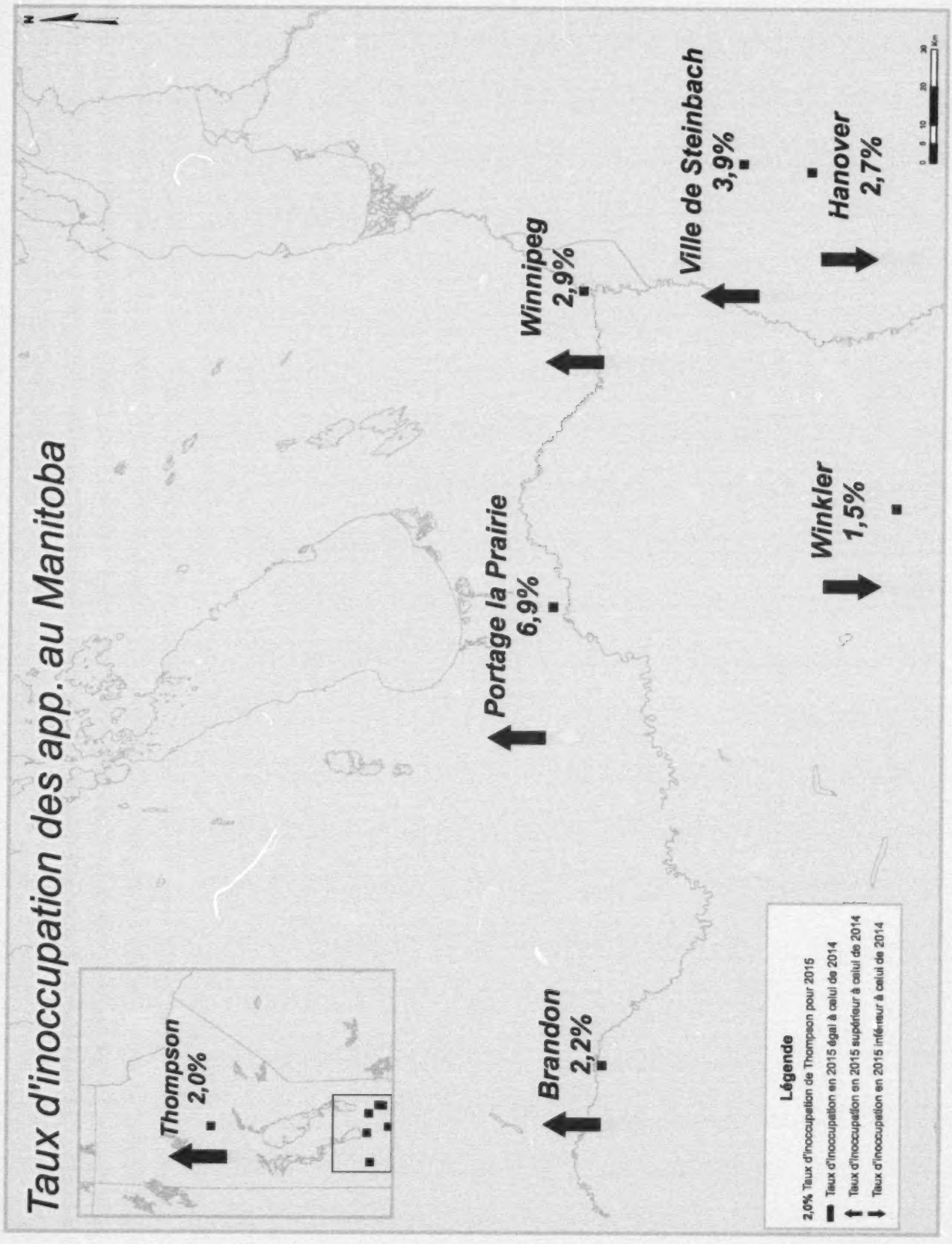
Selon les résultats de l'Enquête, le taux d'inoccupation dans la RMR de Winnipeg est monté de 2,5 %, en octobre 2014, à 2,9 %, en octobre 2015. L'offre de logements locatifs s'est accrue plus rapidement que la demande, ce qui a entraîné une hausse du taux d'inoccupation dans la RMR de Winnipeg. L'ajout de 1 401 logements à l'univers locatif de la RMR de Winnipeg entre octobre 2014 et octobre 2015 a fait croître l'offre de logements locatifs.

D'après l'Enquête d'octobre 2015, parmi les autres centres urbains du Manitoba, c'est à Portage la Prairie que le taux d'inoccupation le plus élevé a été enregistré (6,9 %). Puisque le loyer moyen des appartements faisant partie de l'échantillon commun a progressé de 3,6 % en octobre 2015 à Portage la Prairie, la hausse du taux d'inoccupation peut s'expliquer en partie par le fait que certains locataires ont décidé d'accéder à la propriété par suite de l'augmentation du loyer moyen. Steinbach a aussi affiché une hausse du taux d'inoccupation, lequel a atteint 3,9 % en octobre 2015, comparativement à 3,1 % un an plus tôt. À Brandon et à Thompson, le taux d'inoccupation s'est également accru, pour se situer à 2,2 % et à 2,0 %, respectivement, en octobre 2015. À l'inverse, des baisses du taux d'inoccupation ont été accusées à Hanover et à Winkler d'une année à l'autre en octobre; celui-ci s'est fixé respectivement à 2,7 % et à 1,5 % en 2015.

Les loyers à Winkler figurent parmi les plus bas de la province

Selon les résultats de l'Enquête d'octobre 2015, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres au Manitoba était de 1 012 $. Parmi tous les centres urbains de la province, le loyer mensuel moyen le plus élevé dans la catégorie des appartements de deux chambres a continué d'être enregistré à Winnipeg (1 045 $) et le moins élevé a encore été affiché à Winkler (696 $).

[6] Pour une liste complète des exceptions, voir le site web de la Direction de la location à usage d'habitation à l'adresse : http://www.gov.mb.ca/cca/rtb/ot/acts_regs.html.


Taux d'inoccupation des app. au Manitoba
Thompson
2,0%
Brandon
2,2%
Portage la Prairie
6,9%
Winnipeg
2,9%
Winkler
1,5%
Ville de Steinbach
3,9%
Hanover
2,7%
Légende
2,0% Taux d'inoccupation de Thompson pour 2015
Taux d'inoccupation en 2015 égal à celui de 2014
Taux d'inoccupation en 2015 supérieur à celui de 2014
Taux d'inoccupation en 2015 inférieur à celui de 2014

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Manitoba

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Winnipeg (RMR)	3,7 b	3,0 a	2,5 a	2,7 a	2,4 a	3,2 a	2,0 a	1,1 a	2,5 a	2,9 a
Brandon (AR)	1,1 a	0,0 c	1,0 a	1,2 a	0,8 a	2,6 a	2,3 c	3,7 d	0,9 a	2,2 a
Hanover (RM)	-	-	-	**	16,1 a	**	**	**	13,5 a	2,7 a
Portage La Prairie (AR)	0,0 c	3,3 d	6,0 c	6,7 b	5,2 b	7,0 a	9,9 a	**	5,5 b	6,9 b
Steinbach (AR)	7,1 a	7,7 a	0,8 a	1,2 a	4,1 a	5,1 a	8,1 a	5,9 a	3,1 a	3,9 a
Thompson (AR)	0,0 a	0,0 b	1,9 a	2,0 b	1,7 a	2,2 a	0,0 a	0,0 a	1,7 a	2,0 a
Winkler (CY)	**	**	2,3 a	1,3 a	1,9 a	1,3 a	**	**	2,0 a	1,5 a
Manitoba, centres de 10 000+	**3,5**	**2,9**	**2,5**	**2,7**	**2,3**	**3,2**	**2,1**	**1,6**	**2,5**	**2,9**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Manitoba

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Winnipeg (RMR)	586 a	613 a	782 a	813 a	1 016 a	1 045 a	1 191 a	1 230 a	874 a	906 a
Brandon (AR)	480 a	489 b	597 a	633 a	809 a	835 a	1 084 a	1 156 a	753 a	792 a
Hanover (RM)	-	-	-	**	742 b	**	**	**	788 b	787 a
Portage La Prairie (AR)	371 b	424 a	565 a	579 a	696 a	735 a	711 a	757 a	630 a	657 a
Steinbach (AR)	498 b	507 a	637 a	654 a	742 a	744 a	961 a	998 a	709 a	726 a
Thompson (AR)	652 a	690 b	763 a	798 a	841 a	891 a	957 c	1 194 d	808 a	854 a
Winkler (CY)	**	**	532 a	535 a	692 a	696 a	**	**	593 a	595 a
Manitoba, centres de 10 000+	**582**	**608**	**771**	**802**	**983**	**1 012**	**1 167**	**1 209**	**860**	**892**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Manitoba

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Winnipeg (RMR)	3 620	3 757	26 776	27 092	22 374	23 194	1 205	1 333	53 975	55 376
Brandon (AR)	96	89	988	989	2 131	2 161	134	177	3 349	3 416
Hanover (RM)	0	0	0	4	31	23	6	10	37	37
Portage La Prairie (AR)	29	29	265	264	308	317	21	21	623	631
Steinbach (AR)	14	13	240	241	468	474	13	34	735	762
Thompson (AR)	30	33	478	477	778	782	15	18	1 301	1 310
Winkler (CY)	7	7	228	228	155	155	5	5	395	395
Manitoba, centres de 10 000+	**3 796**	**3 928**	**28 975**	**29 295**	**26 245**	**27 106**	**1 399**	**1 598**	**60 415**	**61 927**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Manitoba

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Winnipeg (RMR)	4,9 b	5,1 b -	3,2 a	5,1 a ↑	3,5 a	6,0 a ↑	2,6 a	3,4 b ↑	3,4 a	5,5 a ↑
Brandon (AR)	2,1 c	0,0 c -	1,6 a	1,9 b ↑	1,7 a	2,8 a ↑	2,3 c	4,3 d ↑	1,7 a	2,5 a ↑
Hanover (RM)	-	-	-	**	25,8 a	**	**	**	21,6 a	2,7 a ↓
Portage La Prairie (AR)	0,0 c	3,3 d ↑	6,5 b	6,7 b -	5,2 b	7,3 a ↑	9,9 a	**	5,7 b	7,1 b ↑
Steinbach (AR)	7,1 a	7,7 a ↑	0,8 a	1,2 a ↑	4,1 a	5,3 a ↑	8,1 a	5,9 a ↓	3,1 a	4,1 a ↑
Thompson (AR)	0,0 a	0,0 b -	1,9 a	2,4 a ↑	1,7 a	2,3 a ↑	0,0 a	0,0 a -	1,7 a	2,2 a ↑
Winkler (CY)	**	**	2,3 a	3,1 a ↑	2,5 a	4,5 a ↑	**	**	2,3 a	3,8 a ↑
Manitoba, centres de 10 000+	**4,7 b**	**5,0 a -**	**3,1 a**	**4,9 a ↑**	**3,4 a**	**5,6 a ↑**	**2,7 a**	**3,6 b ↑**	**3,3 a**	**5,2 a ↑**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
Manitoba

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15
Winnipeg (RMR)	4,6 b	4,1 b	3,5 b	3,9 a	4,2 b	3,3 a	4,5 c	5,5 c	3,7 a	3,6 a
Brandon (AR)	**	3,0 b	2,4 a	3,5 b	3,3 c	3,1 b	**	**	2,9 a	3,0 b
Hanover (RM)	-	-	-	**	**	**	**	**	**	1,5 a
Portage La Prairie (AR)	**	++	5,4 c	3,6 c	5,1 c	4,4 b	3,3 d	**	5,0 c	3,6 c
Steinbach (AR)	0,8 d	1,9 a	5,6 a	2,5 a	3,0 a	2,7 a	1,8 a	**	4,8 a	1,4 a
Thompson (AR)	++	0,8 d	1,1 a	2,5 a	0,8 a	2,7 a	4,5 d	**	0,8 a	2,9 a
Winkler (CY)	**	**	1,5 b	0,8 a	3,4 a	1,6 a	**	**	2,1 a	0,8 a
Manitoba, centres de 10 000+	**4,4 b**	**4,1 b**	**3,4 a**	**3,9 a**	**4,1 a**	**3,3 a**	**4,4 c**	**5,4 c**	**3,7 a**	**3,5 a**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.1.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation (%) Manitoba - octobre 2015

Secteur (copropriétés)	Appartements en copropriété offerts en location		Appartements visés par l'ELL[1]	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Winnipeg (RMR)	2,6 c	**	2,5 b	2,9 a ↑

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.1.2 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location et des appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] selon le nombre de chambres à coucher Manitoba - octobre 2015

Secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Loyer	App. visés par l'ELL[1]	Loyer	App. visés par l'ELL[1]	Loyer	App. visés par l'ELL[1]	Loyer	App. visés par l'ELL[1]
Winnipeg (RMR)	**	613 a	895 d	813 a Δ	1 169 d	1 045 a Δ	**	1 230 a

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique
Δ : indique que la variation est significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location selon le nombre de chambres à coucher
Manitoba - octobre 2015

Secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Winnipeg (RMR)	**	**	981 c	895 d	1 151 c	1 169 d	**	**	1 077 b	1 074 d

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.3.1 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation
Appartements en copropriété
Manitoba - octobre 2015

Secteur (copropriétés)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location[1]		Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en		Taux d'inoccupation	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Winnipeg (RMR)	15 241	15 994	2 707 d	3 011 d	17,8 d	18,8 d	2,6 c	**

[1]Les totaux des colonnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement Manitoba - octobre 2015

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Winnipeg (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	**	813 c	**	1 146 c	1 226 d	1 016 c	1 126 c
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	**	706 c	**	940 b	**	1 098 b	1 087 d	1 027 b
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	**	**	**	986 c	**	**	770 c	849 d
Tous les types de logement	**	**	**	776 d	887 c	953 c	1 136 d	1 164 b	1 014 c	1 051 b

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement Manitoba - octobre 2015

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.14	oct.15
Winnipeg (RMR)		
Logements individuels	**	**
Jumelés, logements en rangée et duplex	9 046	10 146
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**
Tous les types de logement	23 077	24 475

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des analyses approfondies en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. Se limiter aux immeubles existants permet d'éliminer l'effet, sur la variation des loyers, des changements dans la composition de l'univers (ajout d'immeubles neufs ou convertis et renouvellement de l'échantillon de l'Enquête) et ainsi d'obtenir une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation en pourcentage des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les Rapports sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident à interpréter les variations. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (–) indique quant à lui que la taille concrète de l'échantillon ne permet pas d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significatives sur le plan statistique.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année à la fin de l'été et au début de l'automne, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est composée de trois enquêtes effectuées dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR) :

- L'Enquête auprès des ménages sur les loyers, menée auprès de tous les ménages pour recueillir des données sur les loyers dans les RMR suivantes : Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Hamilton, Kelowna, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, St. Catharines-Niagara, St. John's, Toronto, Vancouver, Victoria, Windsor et Winnipeg.
- L'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété, réalisée auprès des ménages occupant un appartement en copropriété pour recueillir de l'information sur les loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.
- L'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, visant à recueillir de l'information sur les taux d'inoccupation dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Hamilton, Kelowna, Kitchener, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues de l'entreprise de gestion immobilière, du conseil d'administration de l'ensemble de copropriétés ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu à la fin de l'été et au début de l'automne, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.).

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutes les données statistiques figurant dans le présent rapport sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

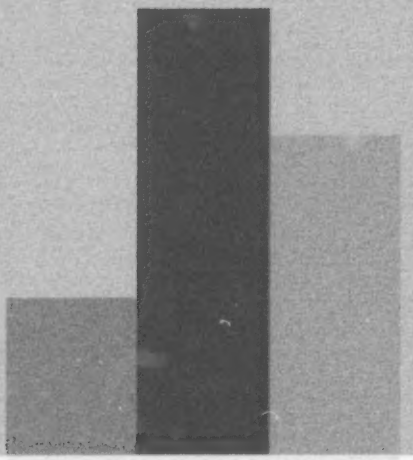
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh

64493_2015_B02